



MEXARREND®

LEASING INNOVATION

Mexarrend Reporta Resultados por el 4to Trimestre 2020

Ciudad de México, 24 de febrero de 2021 – Mexarrend, S.A.P.I. de C.V. ("Mexarrend" o la "Compañía"), anunció hoy sus resultados financieros consolidados no auditados correspondientes al cuarto trimestre de 2020 ("4T20"), así como los resultados acumulados del año al cierre del 31 de diciembre de 2020 ("12M20"). Las cifras han sido preparadas de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("IFRS", por sus siglas en inglés) y son presentadas en Pesos Mexicanos ("\$").

CONFERENCIA

Fecha: jueves, 25 de febrero de 2021
Hora: 10:00 am (Hora CDMX) / 11:00 am (ET)
Registro: [Conferencia 4T20 - Mexarrend](#)

INFORMACIÓN DE CONTACTO

Ramón Barreda
ramon.barreda@mexarrend.mx
Ricardo Danel
ricardo.danel@mexarrend.mx
Finanzas Corporativas y Relación con Inversionistas
ri@mexarrend.mx



Índice

Puntos a Destacar 4T20	3
Eventos Relevantes	4
Resumen Financiero y Operativo	6
Mensaje del Director General	7
Proceso de Digitalización (Mexarrend Digital)	9
Estado de Resultados	10
Portafolio de Mexarrend	12
Balance General	16
Calificaciones Crediticias Globales y Locales	20
Sostenibilidad	21
Desempeño del Bono (BMV: DOCUFOR 2024)	22
¿Cómo leer los Estados Financieros de Mexarrend?	23
Estados Financieros Consolidados	
Estado de Resultados Consolidado	24
Balance General Consolidado	25
Apéndice	26

Puntos a Destacar 4T20

- ❖ Durante el 4T20, Mexarrend continuó con la implementación de una serie de iniciativas para enfrentar la contingencia generada por el COVID-19, asegurando así la continuidad y eficiencia de las operaciones de la Compañía y manteniendo el bienestar de sus empleados.
- ❖ Mexarrend tiene cubierta la totalidad de su deuda en dólares para los pagos de cupones y de principal, asegurando el flujo de efectivo. La contabilidad de coberturas (*hedge accounting*) muestra variaciones al presentar la valuación de mercado de los instrumentos derivados en los activos de la Compañía, que no siempre son iguales a las variaciones en el tipo de cambio mostradas en el Estado de Resultados; éstas son las diferencias que se presentan en la cuenta de Otros Resultados Integrales (“ORI”) del Capital Contable.
- ❖ El 30 de diciembre 2020, los tres grupos de accionistas de la Compañía acordaron una capitalización adicional por hasta \$10 millones de dólares, los cuales se verán reflejados en el Balance General en el 1T21, ya que la capitalización se realizará en el transcurso de este trimestre.
- ❖ Durante 2020, Mexarrend continuó la digitalización de sus procesos clave y, al día de hoy, todas las operaciones provenientes de los *vendors* se realizan 100% de manera digital.
- ❖ Al cierre del 2020, Mexarrend reportó un incremento de \$36 millones de pesos tanto en ingresos totales como en utilidad neta comparado con el mismo periodo del 2019, a pesar del difícil entorno económico en el que nos encontramos.
- ❖ Durante 2020, se consolidó la división Mexarrend Corporativo, cuyo modelo de negocio consiste en originar portafolio para su posterior fondeo sin recurso (efectivamente eliminando el riesgo de crédito). Mexarrend continúa sirviendo a esta porción del portafolio que para efectos de reporte se define como “Portafolio Administrado”.
 - ❖ El Portafolio de Mexarrend presentó un incremento de \$857 millones, en comparación con los 12M19, contemplando un aumento de \$327 millones de nuevo Portafolio Administrado.
- ❖ El total de activos de la Compañía se mantuvo estable al cierre del periodo, sumando \$10,469 millones de pesos en comparación con \$10,596 millones de pesos al cierre del 12M19, que se explica principalmente por la disminución en efectivo, derivado de los fondos utilizados del bono 2024.
- ❖ La cartera vencida presentó un incremento en \$33 millones de pesos, finalizando en 6.3% de la cartera total, comparado con 5.3% al cierre del 2019. Esto demuestra la solidez y resiliencia de nuestro portafolio ante la pandemia del COVID-19. Las reservas cubren el 51% de la cartera vencida considerando (principal + rentas futuras).
- ❖ El Capital Contable de la Compañía presenta un impacto negativo en la cuenta de ORI, derivado de la diferencia entre el impacto de la depreciación en el tipo de cambio y el valor de mercado de los derivados ajustado por las primas de los *call spreads*, por \$130 millones de pesos al cierre de diciembre del 2020.
 - ❖ Esta cuenta no representa un impacto real en el capital de la Compañía (efecto temporal).

Eventos Relevantes

2T20

Mexarrend y Zinobe anuncian la creación de Centeo, plataforma *fintech* que tiene como objetivo proporcionar servicios financieros a las pequeñas y medianas empresas en México

En el segundo trimestre del año, Mexarrend anunció el lanzamiento de Centeo a través de un “*joint venture*” con Zinobe, *fintech* líder en el mercado colombiano. Mexarrend mantiene un 51% de la participación accionaria de Centeo.

El objetivo del *joint venture* es atender necesidades del mercado PyME mexicano que por su naturaleza requieren un alto nivel de automatización. Adicionalmente, se esperan externalidades positivas para el ecosistema Mexarrend que ayudarán a consolidar el proceso de digitalización iniciado hace más de 12 meses.

Centeo es una plataforma que aprovecha la tecnología para brindar crédito rápido y flexible a PyMEs mexicanas. Por medio de datos alternativos, se toman mejores decisiones de riesgo y se aumentan las capacidades de originación. De igual manera, usa tecnologías digitales para aumentar la velocidad y eficiencia con el objetivo de brindar una experiencia superior de compra.

3T20

Mexarrend anuncia la obtención del distintivo “Empresa Socialmente Responsable” y la adhesión al Pacto Mundial

Durante el trimestre, Mexarrend obtuvo el distintivo de “Empresa Socialmente Responsable” y se convirtió en una de las primeras arrendadoras mexicanas en formar parte de la iniciativa del Pacto Mundial de las Naciones Unidas, de forma que se integraron los 10 principios del Pacto y los Objetivos de Desarrollo Sostenible (“ODS”) como parte de nuestra estrategia de negocios.

Nuestro primer reporte de sostenibilidad estará disponible tanto en inglés como en español durante el mes de marzo.

4T20

Mexarrend anuncia la aprobación de un préstamo por \$45 millones de dólares del *US International Development Finance Corporation* (“DFC”)

El 15 de octubre de 2020, se anunció la aprobación de un préstamo por \$45 millones de dólares, con un vencimiento a 10 años, de la Corporación Financiera de Desarrollo Internacional de Estados Unidos (“DFC”, por sus siglas en inglés). Ambas partes han firmado una carta compromiso y se espera que la documentación esté terminada durante el primer trimestre del año en curso. Los recursos serán utilizados para continuar con el crecimiento del portafolio de Mexarrend, aprovechando las oportunidades que se presenten en los próximos meses, enfocándose en sectores que hayan demostrado resiliencia durante la situación económica actual.

La aprobación de esta línea muestra la solidez en los sistemas, controles, procesos y capacidad de originación de Mexarrend, además del claro enfoque en fortalecer los procesos de ESG y la inclusión financiera en el mercado mexicano.

Mexarrend anuncia aumento de capital por hasta \$10 millones de dólares

El 30 de diciembre de 2020, los accionistas de Mexarrend acordaron la suscripción de un aumento de capital en la parte variable por hasta \$10 millones de dólares; mismos que se pagarán en el transcurso del primer trimestre del año. Esto fortalecerá el Balance de Mexarrend y facilitará el crecimiento del portafolio en 2021, un año en el que la Compañía espera una mayor demanda de sus productos a medida que la economía se recupere.

El aumento de capital será aportado por los tres grupos de accionistas existentes de Mexarrend.

1T21

Mexarrend anuncia una nueva Línea de Crédito Revolvente de Almacenamiento con Credit Suisse por \$3,000 millones de pesos

El 10 de febrero del 2021, Mexarrend firmó una línea de crédito revolvente de almacenamiento (*warehouse facility*) con Credit Suisse AG, sucursal de las Islas Caimán, por \$3,000 millones de pesos. La línea está estructurada para permitir financiamiento adicional por hasta \$4,200 millones de pesos.

Esta línea provee la flexibilidad necesaria para realizar disposiciones de acuerdo con el crecimiento del portafolio, optimizando los niveles de efectivo y apalancamiento. Además, diversifica el perfil de deuda de la Compañía de manera importante. Esta nueva línea, aunada a la capitalización y la línea con DFC, sienta las bases para aprovechar las oportunidades y fondar el crecimiento de los próximos meses y años, manteniendo siempre un balance sólido e índices saludables.



Resumen Financiero y Operativo

en millones de pesos

Indicadores Financieros	4T19	4T20	Var. %	12M19	12M20	Var. %
Total Ingresos	414	397	(4.1)	1,475	1,511	2.4
Costo de Ventas	248	278	12.1	878	1,050	19.6
Utilidad Bruta	166	119	(28.3)	597	461	(22.8)
Margen Bruto	40.1%	30.0%	(1,010)pbs	40.5%	30.5%	(1,000)pbs
Gastos de Operación	100	74	(26.0)	323	293	(9.3)
Utilidad de Operación	66	45	(31.8)	274	168	(38.7)
Margen de Operación	15.9%	11.3%	(460)pbs	18.6%	11.1%	(750)pbs
Otros (Ingresos) Gastos, Neto	(39)	9	(123.1)	(37)	15	(140.5)
Resultado Integral de Financiamiento	60	95	58.3	374	244	(34.8)
Utilidad Antes de Impuestos	45	(59)	NA	(63)	(91)	NA
Impuestos	(56)	(81)	NA	(67)	(131)	NA
Utilidad Neta	101	22	(78.2)	4	40	900.0
Margen Neto	24.4%	5.5%	(1,890)pbs	0.3%	2.6%	230pbs
Indicadores Operativos				12M19	12M20	Var. %
Portafolio Total				8,519	9,049	6.2
Arrendamiento				7,790	8,617	10.6
Crédito y Factoraje				669	379	(43.3)
Servicios				60	53	(11.7)
Portafolio Administrado				-	327	NA
Índice Cartera Vencida				5.3%	6.3%	100pbs
Portafolio Bienes Raíces				1,158	1,278	10.4
Activos Productivos Netos ¹				9,677	10,654	10.1
Razones Financieras				12M19	12M20	Var.
R O A A				0.05%	0.4%	35pbs
R O A E*				0.3%	2.7%	240pbs
Deuda Financiera* / Capital*				5.4x	5.1x	(0.3x)
Capitalización* (Capital* / Activos Totales*)				14.2%	15.0%	80pbs
Capital* / Portafolio Total				17.7%	17.1%	(60)pbs
Portafolio Arrendamiento / Portafolio Total				91.4%	95.2%	380pbs
Portafolio Total / Deuda Financiera*				1.1x	1.2x	0.1x
Activo Circulante / Pasivos Circulante				2.1x	1.3x	(0.8x)

¹Activos Productivos Netos es igual a la suma del Portafolio Total, el Portafolio Administrado y el Portafolio de Bienes Raíces.

*Razones financieras sin contar los efectos generados por las variaciones en el tipo de cambio del trimestre y año debido a las coberturas de la deuda y eliminando el efecto del ORI en el Capital Contable.

Mensaje del Director General

El año 2020 fue un año de retos e incertidumbre, que tuvo un gran impacto negativo en la volatilidad de los mercados y la economía tanto en México como en el mundo. Para Mexarrend, fue un año de aprendizaje que puso a prueba y confirmó la flexibilidad y eficiencia de nuestro modelo de negocio. Los pilares de nuestra operación recaen en la diversificación y salud de nuestro portafolio, la eficiencia en nuestros procesos de cobranza, la rapidez en la monetización de activos y el acceso al financiamiento para poder seguir consolidándonos en el mercado. Gracias al trabajo de nuestros colaboradores y al talento que tenemos en nuestra organización, pudimos hacer frente a un año lleno de complejidades, aunque seguimos cautelosos respecto a la velocidad de la recuperación económica en México y, en particular, en el sector de PyMEs. Pudimos reaccionar oportunamente para ofrecer apoyo a nuestros clientes con el *Plan Cero* que lanzamos desde el mes de marzo, el cual fue muy exitoso y les permitió a quienes lo tomaron tener mayor flexibilidad en sus pagos en los meses más complicados de la pandemia.

Asimismo, en los últimos meses hemos logrado asegurar nuestras fuentes de fondeo para 2021 y 2022 con los créditos que anunciamos tanto con DFC como con Credit Suisse, que nos permitirán apalancarnos en línea con la originación y crecimiento del portafolio.

El compromiso de nuestros accionistas y de Mexarrend con el crecimiento de México y el apoyo a las PyMEs, se vio materializado una vez más con la capitalización que se anunció por \$10 millones de dólares. Lo anterior, nos permite fortalecer nuestro Balance para crecer nuestro portafolio y seguir apoyando a los empresarios que son parte clave del desarrollo económico de nuestro país y de nuestra sociedad, y de quienes dependerá de manera importante la recuperación en los próximos meses.

A pesar de los retos de 2020, fuimos capaces de consolidar la línea de negocios de Mexarrend Corporativo, donde generamos valor en la estructuración y no mantenemos el riesgo en el Balance por el tamaño de las transacciones. Esto nos permite aumentar el ingreso y las utilidades de la Compañía, sin utilizar el Balance. Al cierre del 2020, tenemos aproximadamente \$330 millones de pesos de Portafolio Administrado por diversas transacciones de esta índole.

Otro aspecto importante del año fueron los logros y avances en temas de sostenibilidad, que nos permitieron obtener el reconocimiento de Empresa Socialmente Responsable (“ESR”) y adherirnos al Pacto Mundial de las Naciones Unidas. Reiteramos nuestro compromiso a seguir mejorando como empresa en este frente e implementando nuevas iniciativas que tengan un impacto positivo tanto en nuestro entorno como en el de nuestros clientes.

En este año de cambios acelerados, de factores que no teníamos contemplados como sociedad ni como empresas que afectaron nuestra forma de vida de manera relevante, se pone de manifiesto la necesidad de tener organizaciones ágiles, con una gran capacidad de adaptación, de aprender y transformarse de manera continua para poder generar valor a nuestro entorno. Por este motivo, en Mexarrend tomamos medidas estratégicas relevantes desde 2020 para avanzar de manera importante en la digitalización de nuestra empresa.



Un primer paso fue Centeo, alianza estratégica que formamos junto con Zinobe para atender los *tickets* más pequeños de las PyMEs en un mercado con gran potencial, combinando las fortalezas de ambas empresas. El segundo paso es el proyecto Mexarrend Digital, donde estamos digitalizando la experiencia del cliente y los procesos internos para asegurar la calidad en nuestras operaciones y mejorar la experiencia del cliente. Durante el mes de febrero del 2021, se digitalizó el primer producto de *vendors* y, para el segundo trimestre del año, todos los productos de Mexarrend tendrán un proceso digitalizado y automático que creará valor para nuestros clientes y para la organización.

No me queda más que agradecer a nuestro equipo de colaboradores que, a pesar de las complejidades de este año, demostraron su compromiso con Mexarrend y que no importa si trabajamos de manera remota, somos capaces de lograr nuestros objetivos como empresa y mantener la calidad en la atención a nuestros clientes.

Estamos preparados y cautelosos para la recuperación de nuestra economía, pero confiados en que, trabajando para crear un ecosistema sustentable para el crecimiento de las PyMEs, tendremos un mejor país y nuevas oportunidades para todos.

Alejandro Monzó
CEO de Mexarrend

Proceso de Digitalización (Mexarrend Digital)

En los últimos dos años, Mexarrend ha enfocado sus inversiones en innovación y tecnología para mejorar y acelerar los productos que ofrece a través del desarrollo de procesos basados en la digitalización. Esto ha hecho que se tenga como objetivo en 2021, llevar su ejecución con base en las mejores prácticas del mercado, de una manera más eficiente en todas las etapas desde que el cliente solicita el producto seleccionado hasta la resolución del mismo.

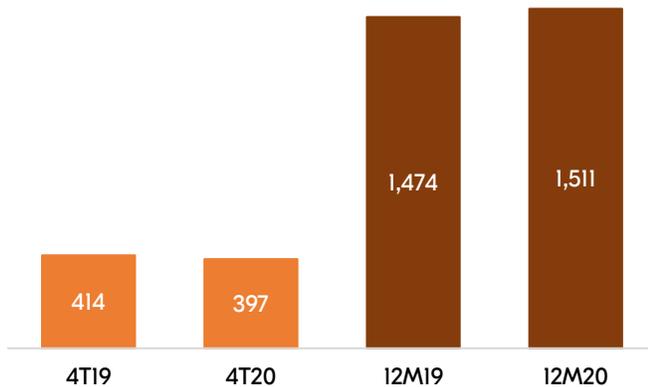
Durante el 2020, Mexarrend, a través de su programa de innovación, ha acelerado y diseñado una plataforma de gestión totalmente automatizada para que, en menor tiempo, cada uno de nuestros clientes reciba una respuesta inmediata ante sus solicitudes de arrendamiento o crédito solicitado, dando también acceso para que conozcan el estatus de la misma y puedan tener retroalimentación continúa en todas las etapas del proceso.

Gracias a esta innovación, a partir de abril del 2021, esta plataforma estará disponible en todos los productos que Mexarrend ofrece a sus clientes. A través de ella, el cliente podrá realizar sus solicitudes o consultas del estatus en que se encuentra su solicitud de arrendamiento o crédito por medio de cualquier dispositivo electrónico, llevando nuevamente a Mexarrend a la vanguardia de innovación ante su prioridad: la atención a sus clientes.

Estado de Resultados

Ingresos Totales

en millones de pesos



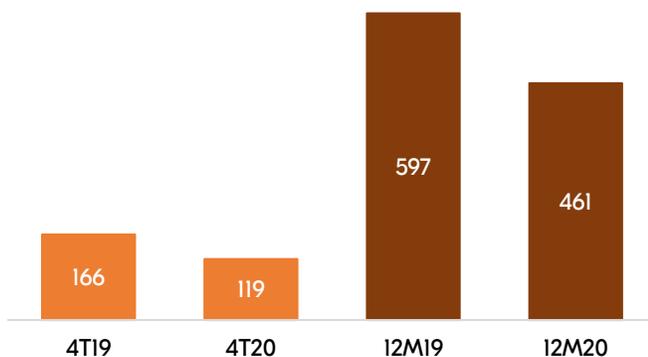
De forma trimestral, los ingresos totales de Mexarrend disminuyeron 4.1% con respecto al mismo periodo del año anterior y aumentaron en un 2.4% año contra año, impulsado por un aumento en los ingresos por intereses en arrendamiento capitalizable, línea que presentó un incremento del 13.4% en el 2020 vs 2019, llegando a los \$1,220 millones.

Costo de Ventas

El total de costo de ventas del trimestre aumentó un 12.1% con respecto al 4T19 y 19.6% año contra año. Este incremento se explica por el aumento del portafolio y su respectivo costo de financiamiento.

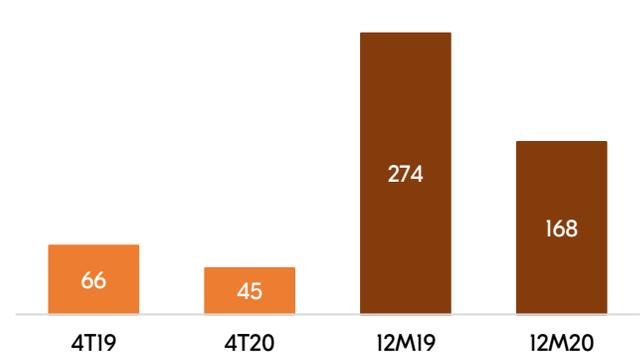
Utilidad Bruta

en millones de pesos



Utilidad de Operación

en millones de pesos



Durante 2020, se presentó un decremento de 28.3% en la utilidad bruta del trimestre y de 22.8% en el año completo, comparado con los mismos periodos de 2019. Esta disminución se explica por la baja actividad durante el año (impacto del COVID-19), en particular, por la baja en los ingresos por comisiones que se reciben al momento de la originación.

Resultado Integral de Financiamiento

El resultado integral de financiamiento decreció 34.8% en el año completo vs 2019, debido principalmente a los gastos extraordinarios (reflejadas en 2019) derivados de la emisión de las notas internacionales 2024 y la oferta de adquisición de las notas 2022, los cuales ascendieron a \$140 millones de pesos.

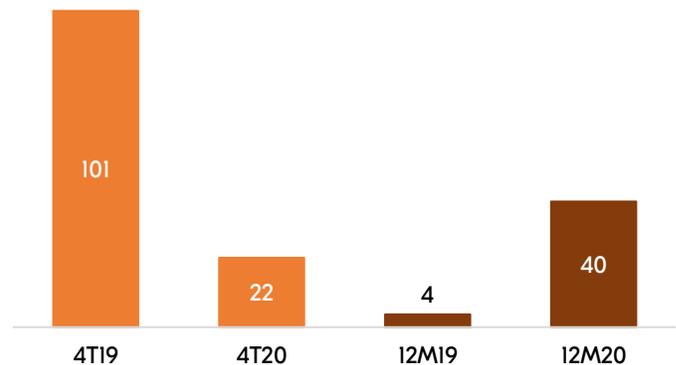
Mexarrend mantuvo una posición de efectivo importante durante el trimestre, considerando que la originación disminuyó de manera sustancial. Lo anterior está en línea con el objetivo de cuidar la liquidez de la Compañía durante el 2021, buscando tener mayor visibilidad del impacto, duración y profundidad de la recesión en la economía como resultado de la pandemia.

Utilidad Neta

en millones de pesos

Por el 2020 se presentó una utilidad neta de \$40 millones de pesos que se compara favorablemente con los \$4 millones reflejados en 2019, mayormente afectada por los gastos extraordinarios derivados de la emisión del bono 2024 en julio del 2019.

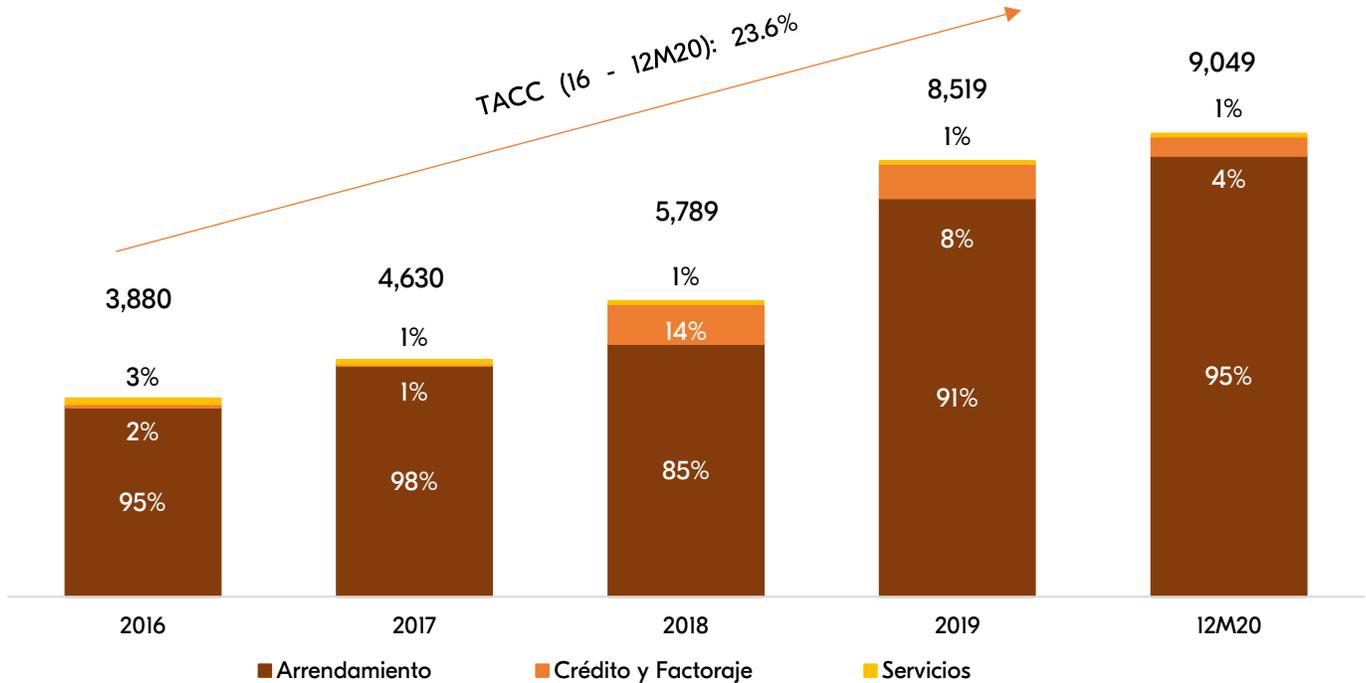
De manera trimestral, el decremento en utilidad deriva principalmente de los movimientos reflejados en el Resultado Integral de Financiamiento (\$79 millones de pesos más en 4T20 que durante el 4T19) y el incremento en Costos de Venta (\$30 millones de pesos).



Portafolio de Mexarrend*

en millones de pesos

Al cierre de diciembre de 2020, el portafolio total creció un 6.2%, alcanzando los \$9,049 millones en comparación con el cierre del 2019. Estamos monitoreando las oportunidades y el entorno para analizar aquellas industrias en las que haga más sentido crecer en los próximos meses, que sean resilientes a las nuevas dinámicas del mercado.



*Algunos números fueron redondeados con fines de presentación.

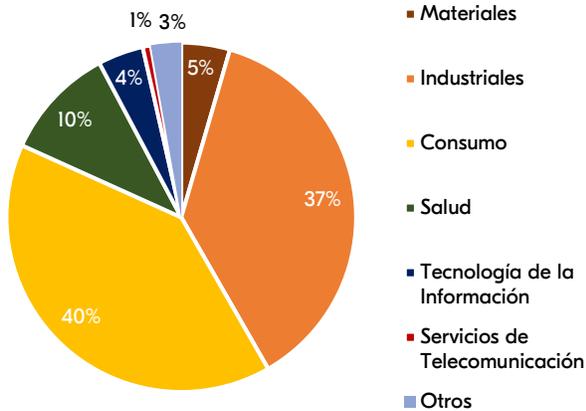
Diversificación del Portafolio

La diversificación geográfica de nuestro portafolio está en línea con el porcentaje de participación en la economía. La mayor concentración se encuentre en la Ciudad de México y el área metropolitana, que incluye el Estado de México. En términos de industria, nuestro portafolio muestra una sana diversificación.

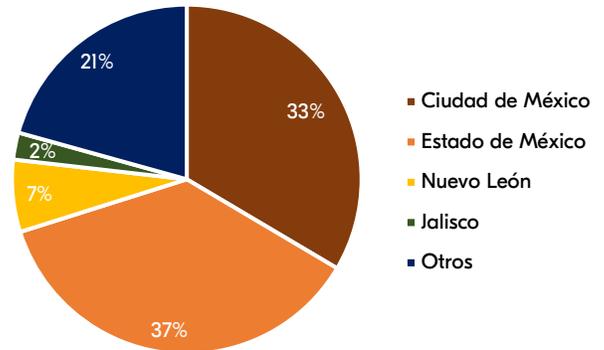
Como se muestra en la sección de “Composición de los Clientes del Portafolio”, tenemos una baja exposición a industrias con alto grado de afectación debido al COVID-19, como son el sector de autopartes, turismo y restaurantes.

Nuestra fuerza de ventas opera a lo largo del país desde nuestras oficinas centrales en la Ciudad de México y, actualmente, se cuenta con una oficina de representación en Monterrey para atender de mejor manera a la región norte.

Por Industria

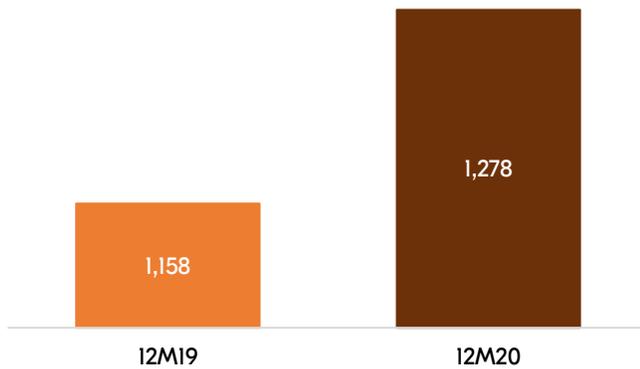


Por Geografía



Portafolio de Bienes Raíces

en millones de pesos



Al 31 de diciembre de 2020, los activos inmobiliarios alcanzaron \$1,278 millones en comparación con \$1,158 millones al 31 de diciembre de 2019, lo que representa un crecimiento de 10.4%, como resultado del desarrollo del producto de arrendamiento inmobiliario. Al cierre de 2020, el Portafolio de Bienes Raíces representa aproximadamente el 12% del total de Activos Productivos de Mexarrend.

Composición de Clientes del Portafolio

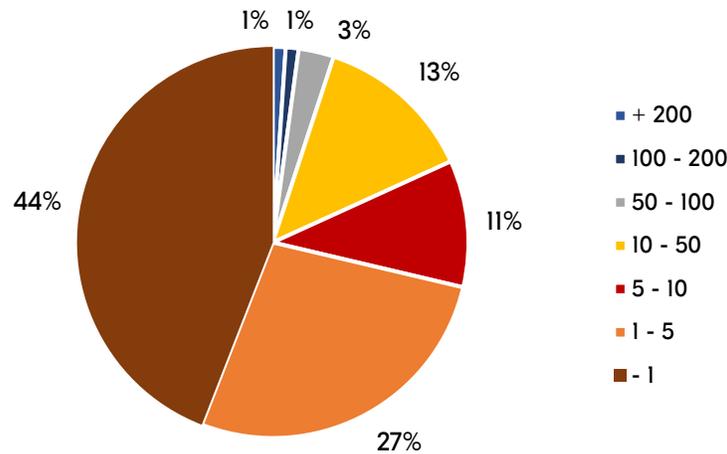
en millones de pesos

Mexarrend utiliza la Clasificación Industrial Global Estándar (GICS, por sus siglas en inglés) para clasificar su portafolio de clientes existente. A continuación, se presenta un análisis más detallado del portafolio al 4T20:

Sector	Monto		%		Sector	Monto		%	
	4T19	4T20	4T19	4T20		4T19	4T20	4T19	4T20
Energía	8	17	0.10	0.19	Energía	8	17	0.10	0.19
Materiales	433	407	5.09	4.50	Materiales	433	407	5.09	4.50
Industriales	2,646	3,368	31.07	37.22	Bienes de capital	1,087	972	12.76	10.74
					Servicios Comerciales y Profesionales	600	883	7.05	9.76
					Transporte	959	1,513	11.26	16.72
Consumo	2,912	3,256	34.18	35.98	Automóviles y Componentes	100	98	1.18	1.08
					Bienes Duraderos y Confección	930	861	10.92	9.52
					Servicios al Consumidor	390	545	4.57	6.02
					Medios	731	1,297	8.58	14.33
					Venta al Menudeo	761	455	8.93	5.03
Otros Consumo	394	367	4.63	4.06	Venta de Alimentos y Productos	148	84	1.73	0.92
					Alimentos, Bebidas y Tabaco	236	275	2.77	3.05
					Productos del Hogar y Personales	11	8	0.13	0.09
Salud	797	948	9.35	10.48	Equipo y servicios médicos	773	931	9.08	10.30
					Farmacéuticas, Biotecnología y Ciencias de la Vida	24	17	0.27	0.18
Financieras	145	184	1.70	2.04	Bancos	1	2	0.01	0.02
					Servicios Financieros Diversificados	134	168	1.58	1.86
					Seguros	10	14	0.11	0.16
Tecnología de la información	468	382	5.49	4.22	Software & Servicios	437	362	5.13	4.00
					Tecnología, Hardware & Equipo	30	20	0.00	0.22
					Semiconductores y Equipos	0	0	0.00	0.00
Servicios de Telecomunicación	527	69	6.18	0.76	Servicios de Telecomunicación	527	69	6.18	0.76
Servicios	0.2	0	0.00	0.00	Servicios	0.2	0	0.00	0.00
Bienes Raíces	189	51	2.22	0.56	Bienes Raíces	189	51	2.22	0.56
Total	8,519	9,049	100	100	Total	8,519	9,049	100	100

Distribución de Clientes por Tamaño de Transacción

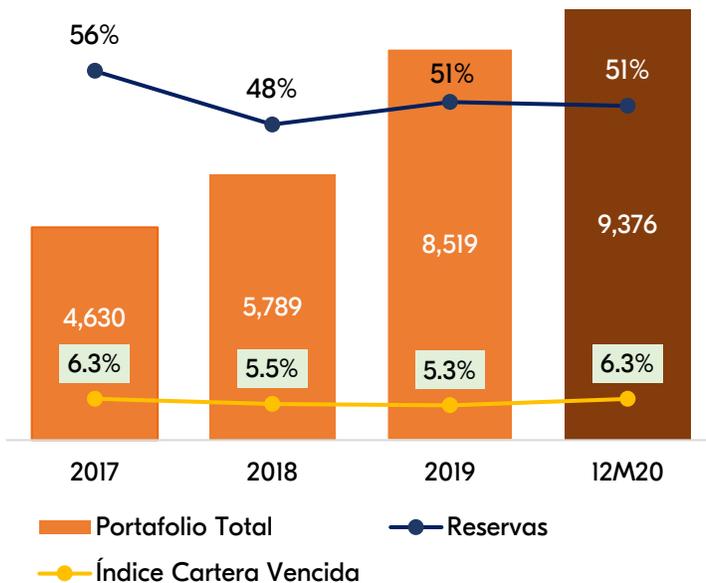
en millones de pesos



Mexarrend opera bajo estrictas políticas de crédito alineadas con su máxima prioridad de mantener la calidad de la cartera. Aproximadamente, el 95% de los clientes tienen contratos de transacciones inferiores a los \$50 millones de pesos, manteniendo así un bajo nivel de concentración por cliente.

Índice de Cartera Vencida

en millones de pesos

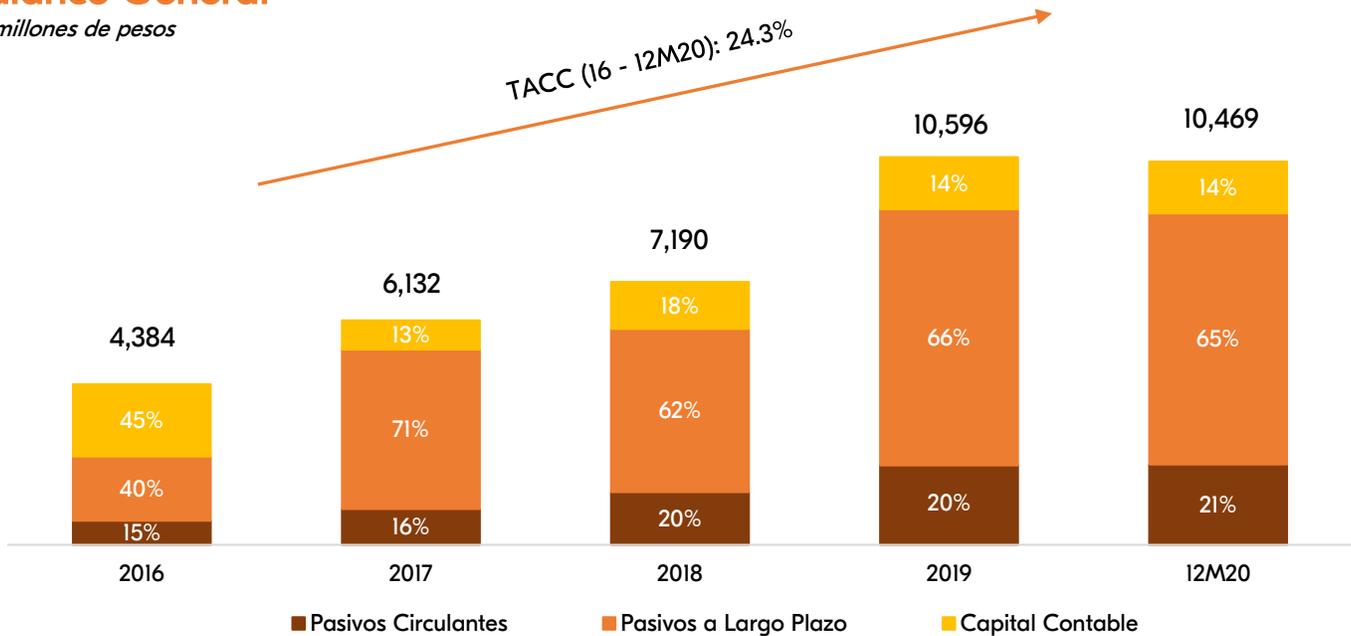


La cartera vencida al 31 de diciembre de 2020 incrementó en \$33 millones de pesos al cierre del 4T20, representando el 6.3% de la cartera total. Aunque el índice de cartera vencida es superior al presentado en el 3T20, el porcentaje todavía refleja un desempeño en el portafolio controlado dado el entorno actual, el cual continuamos monitoreando de manera cercana.

La reserva para pérdidas fue de aproximadamente \$299 millones de pesos, lo que representa el 51% del monto de cartera vencida.

Balance General*

en millones de pesos



*Algunos números fueron redondeados con fines de presentación.

Los activos totales al 31 de diciembre de 2020 se mantuvieron estables con respecto al cierre del 31 de diciembre de 2019, sumando \$10,469 millones. Las cuentas por cobrar de corto y largo plazo aumentaron \$527 millones de pesos al cierre de diciembre 2020.

El pasivo total de la empresa disminuyó \$112 millones de pesos o 1.2% año contra año para alcanzar \$9,052 millones. Los pasivos a corto plazo aumentaron \$25 millones de pesos, mientras que los de largo plazo disminuyeron \$137 millones de pesos.

Mexarrend muestra un perfil de deuda adecuado con aproximadamente el 77% de los vencimientos de los pasivos financieros en 2024. Este perfil de vencimientos es conservador y provee gran flexibilidad operativa. Mexarrend continuará con la administración activa de sus pasivos.

Impacto de Coberturas en el Balance General

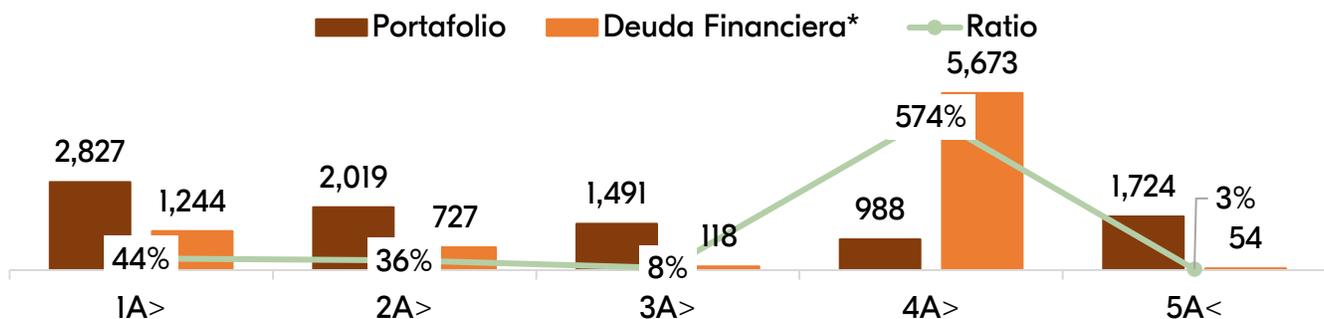
La Compañía adquirió instrumentos financieros derivados con el fin de cubrir el riesgo de futuros incrementos en el tipo de cambio del peso frente al dólar para el pago de su deuda denominada en dólares (*call spreads* para cubrir el principal y *cross currency swaps* para cubrir el pago de interés). Dichos instrumentos se registran a su valor razonable en el Balance General dentro del Activo y su contra cuenta, Otros Resultados Integrales (“ORI”), dentro del Capital Contable de la Compañía.

Las pérdidas cambiarias operativas por la depreciación en el tipo de cambio se registran en el Estado de Resultados dentro del costo integral de financiamiento y son neutralizadas con la valuación de los instrumentos financieros derivados. Dicha valuación se registra como partida complementaria de la utilidad o pérdida cambiaria en el Estado de Resultados y su contra cuenta es el ORI dentro del Capital Contable de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2020, la valuación de instrumentos financieros que neutraliza la pérdida cambiaria operativa fue mayor al cambio en valor razonable de los instrumentos financieros derivados registrados en el Activo, por lo que resultó un saldo negativo en el ORI dentro del Capital Contable de la Compañía. Dicho efecto fue menor al reflejado en el 3T20 dada la apreciación en el tipo de cambio en el último trimestre.

Comparación del Portafolio con el Perfil de Deuda Financiera

en millones de pesos



Nota: Amortizaciones de principal considerando coberturas. El valor de portafolio no refleja la posición de caja de \$836 millones al cierre del periodo. La Deuda Financiera considera el efecto de las coberturas.

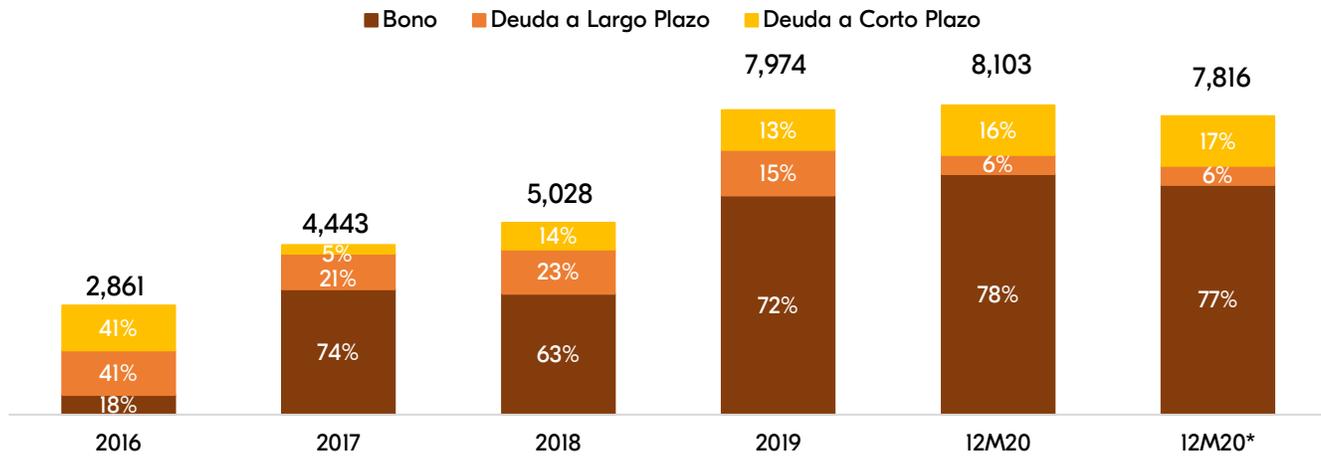
La liquidación total de la cartera de Mexarrend en los próximos 5 años es de \$9,049 millones de pesos, que se compara con la amortización total de la deuda financiera normalizada de la Compañía de \$7,816 millones de pesos, lo que muestra una cobertura adecuada y fortaleza en el Balance.

Con la emisión del bono en el mes de julio del 2019, las amortizaciones de la deuda para los próximos años se redujeron significativamente, siendo ésta una de las razones clave detrás de la emisión. La estrategia de Mexarrend es administrar los pasivos de manera activa, buscando las mejores condiciones en costo y plazo, y diversificando las fuentes de fondeo.

Se ha comunicado al mercado las diferentes líneas de crédito que ha asegurado Mexarrend durante los últimos trimestres (considerando el entorno volátil en el que nos encontramos), mostrando solidez financiera, reputacional y en temas de sostenibilidad.

Composición de la Deuda Financiera (CP, LP y Bono Internacional 2024)

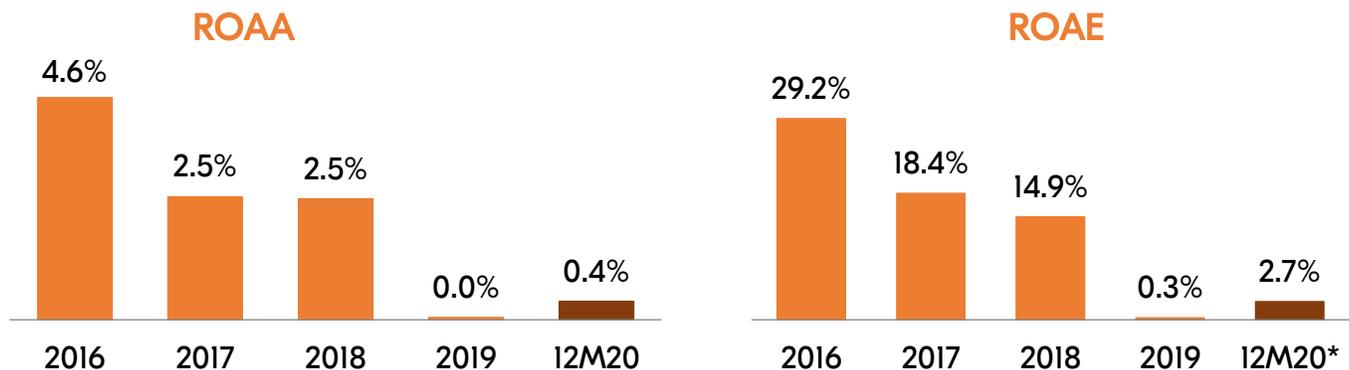
en millones de pesos



*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

El perfil de deuda de Mexarrend es el adecuado para el crecimiento de nuestro negocio, manteniendo solamente el 17% de nuestra deuda a corto plazo. De los vencimientos a corto plazo, la mayoría corresponde al programa de Cebures en el mercado de capitales local, en el cual hemos participado por más de 10 años. Durante el año fuimos capaces de refinanciar dichos vencimientos, a pesar del entorno adverso en los mercados, con sobredemanda. La mayor parte de nuestro apalancamiento corresponde al bono internacional emitido en julio del 2019, que consiste en un pago *bullet* en el 2024, el cual se encuentra cubierto ante variaciones en el tipo de cambio en su totalidad. Al tomar el efecto de las coberturas, el monto de la deuda se reduce a \$7,816 millones de pesos, donde el bono internacional representa el 77% de nuestras obligaciones financieras totales.

Indicadores Financieros

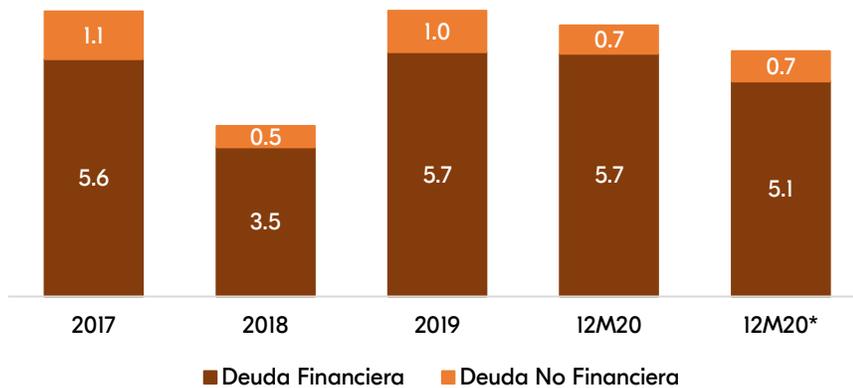


*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

Al cierre de diciembre de 2020, el ROAA y el ROAE* fueron de 0.4% y 2.7%, respectivamente (considerando el efecto de las coberturas cambiarias para el ROAE). Lo anterior muestra una mejora con respecto a los números de 2019, que se explica principalmente por los gastos extraordinarios que se presentaron en dicho año con relación a la recompra del Bono 2022 y emisión del Bono 2024.

Índice de Apalancamiento

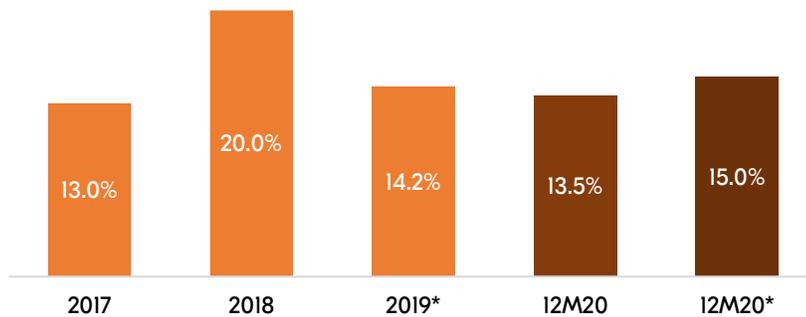
en millones de pesos



El índice de apalancamiento financiero al cierre del 2020, aislando los efectos en la variación del tipo de cambio, tanto en deuda como en capital, fue de 5.1x. Como se explicó anteriormente, las obligaciones de deuda en dólares se encuentran debidamente cubiertas y los montos a pagar se convierten a un tipo de cambio cercano a los \$19.00 MXN/USD.

*Nota: Considera el efecto de las coberturas.

Índice de Capitalización



El índice de capitalización al cierre del 2020 fue de 13.5%, mismo que se ve afectado por el ORI en la cuenta de capital. Aislando dichos efectos, el índice de capitalización asciende a 15.0%.

El resultado del año sigue reflejando la aplicación de los recursos obtenidos por el bono emitido en julio del 2019, donde la utilidad del nuevo portafolio se irá presentando gradualmente en los próximos trimestres y podrá ser aún más gradual derivado del impacto en la economía en los próximos meses.

*Nota: No considera los efectos de la valuación de las coberturas de los instrumentos derivados.

El 30 de diciembre del 2020, los tres grupos de accionistas de la Compañía acordaron una capitalización adicional por \$10 millones de dólares, los cuales se verán reflejados en el balance en el 1T21, ya que ésta se realizará en el transcurso del trimestre.

Calificaciones Crediticias Globales y Locales

Global

	2017	2019	4T20
S&P Global	B+	BB-	B
FitchRatings	B+	BB-	B+

Local

	2017	2019	4T20
 HR Ratings	HR A-	HR A	HR A
FitchRatings	BBB+	BBB+	BBB+

El 26 de marzo de 2020, S&P Global Ratings bajó las calificaciones globales soberanas de largo plazo en moneda extranjera y local de México resultado del impacto esperado sobre el país a consecuencia del COVID-19, así como el entorno global, incertidumbre y caída en el precio del petróleo. Como consecuencia, la calificación de Mexarrend se ajustó de “BB-” a “B+”.

Como resultado de lo anterior, se ajustaron a la baja las calificaciones de las instituciones financieras del país al estresar los escenarios de capitalización derivado del impacto económico esperado en la economía mexicana. El 18 de mayo del 2020 se realizó una baja adicional en la calificación de Mexarrend a “B” con perspectiva estable.

El 25 de mayo del 2020, HR Ratings ratificó la calificación de “HR A” con perspectiva estable para Mexarrend. Lo anterior derivado del adecuado desempeño y crecimiento del portafolio de arrendamiento durante el 2019, así como de la naturaleza extraordinaria de los impactos en la capitalización y rentabilidad como resultado de la emisión del Bono en julio 2019, mismos que no representaron una salida de efectivo para la Compañía.

Por último, el 10 de junio de 2020, Fitch Ratings bajó la calificación de Mexarrend a “B+” de “BB-”, lo que se explica por los índices de apalancamiento y capitalización presionados por las expectativas del entorno económico en México.

Adicionalmente, durante el 4T20 obtuvimos una calificación por parte de HR Ratings como Administrador Primario de “HR AP3+” con perspectiva estable, reconociendo la calidad de los procesos de originación, cobranza y servicio de nuestra cartera en general.

Sostenibilidad

Durante el 2020, Mexarrend tuvo logros importantes en temas de sostenibilidad que reflejan el trabajo que se ha venido realizando en los últimos años. En el mes de febrero, obtuvimos por parte del CEMEFI (Centro Mexicano para la Filantropía, A.C) el distintivo de Empresa Socialmente Responsable, que reconoce las iniciativas que tiene la Compañía en los cinco pilares en los que se basa este reconocimiento: 1) vínculo con la comunidad, 2) medio ambiente, 3) ética y gobierno corporativo, 4) calidad de vida y 5) gestión de la responsabilidad social. Reiteramos nuestro compromiso para seguir fortaleciendo estos importantes pilares que contribuyen al éxito y reconocimiento de Mexarrend.

En este mismo periodo, nos adherimos al Pacto Mundial de las Naciones Unidas con el compromiso de alinear la estrategia de nuestro negocio con proyectos de Desarrollo Sostenible. El Pacto Mundial considera diez principios fundamentales con los que Mexarrend se encuentra firmemente comprometido desde sus inicios. Esto nos permitirá compartir nuestras mejores prácticas y poder conocer y adoptar algunas de otros países y organizaciones que han logrado destacar con los principios implementados.

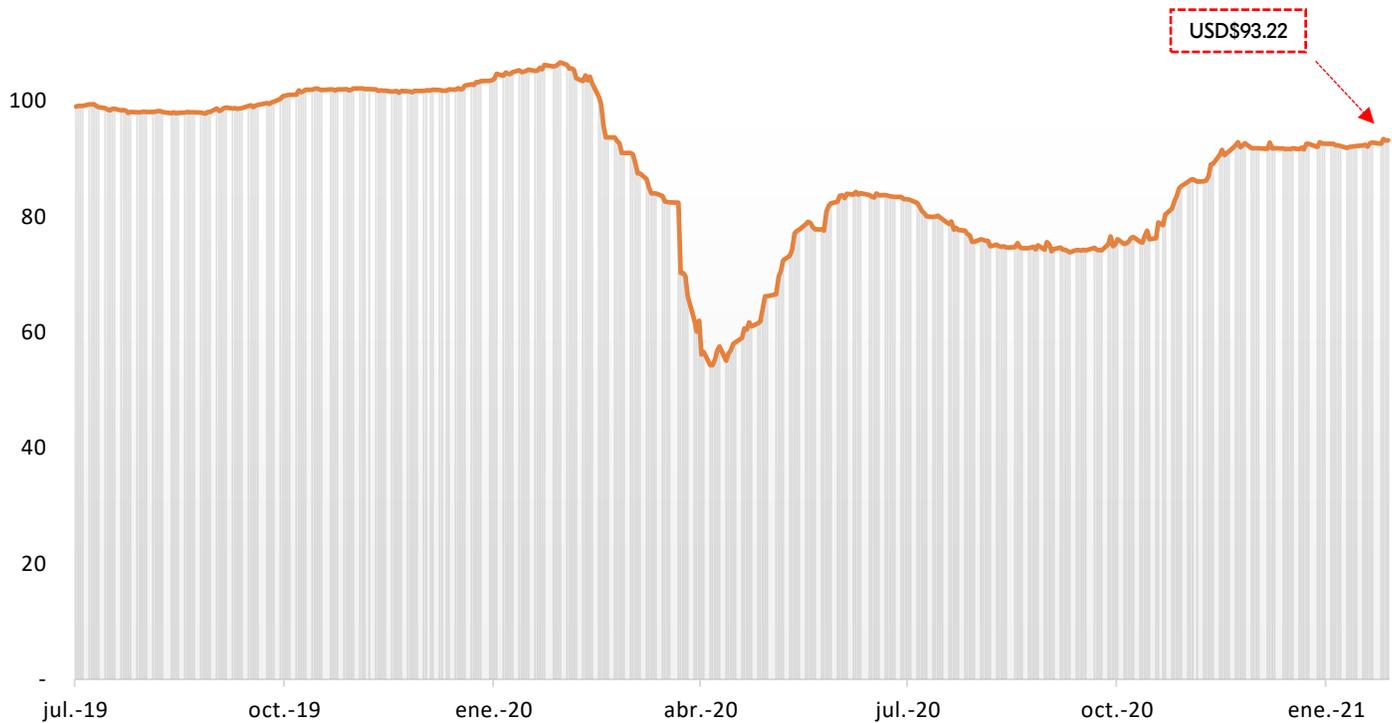
Adicionalmente, desde el año pasado se inició el desarrollo del Sistema de Administración de Riesgos Ambientales y Sociales (SARAS), el cual pretende identificar, evaluar y monitorear riesgos socioambientales como parte del negocio de financiamiento, además de generar nuevas oportunidades de negocio con clientes existentes y futuros en materia de sostenibilidad. El modelo del SARAS toma como fundamento las mejores prácticas internacionales de las Normas de Desempeño de Corporación Financiera Internacional (“IFC Performance Standards”). Dicho sistema se encuentra adherido a nuestro proceso crediticio y contempla la identificación de riesgo sectorial, sensibilidad de territorio y principio de equidad de género; todo ello para poder evaluar de manera óptima el Riesgo Socioambiental.

Asimismo, durante el cuarto trimestre se ratificó la relación con la ONU, generando una relación por tres años, acordando una aportación anual para la contribución de educación en algunos de los estados más necesitados de México, como es el caso de Guerrero, Chiapas y Oaxaca. Nuestras iniciativas consideran la educación uno de los pilares más relevantes para la generación de bienestar en el largo plazo.

En el mes de marzo del 2021, estaremos publicando el primer reporte de Sostenibilidad de Mexarrend, donde se detallan todas las iniciativas, logros, métricas y objetivos que tenemos como organización para seguir fortaleciendo nuestros esfuerzos y mejorar de una manera continua en este frente.

Desempeño del Bono (BMV: DOCUFOR 2024)

A continuación, se muestra el desempeño del bono emitido en julio de 2019 a un plazo de 5 años (2024) por \$300 millones de dólares y cupón de 10.25%. El desempeño reciente del bono se vio impactado por la volatilidad e incertidumbre de los mercados debido a la pandemia del COVID-19 pero muestra un fuerte repunte desde su mínimo durante el 2T20.



Fuente: Bloomberg, con información al cierre del mercado del 19 de febrero del 2021.

¿Cómo leer los Estados Financieros de Mexarrend?

Componentes clave del Estado de Resultados y del Balance General de Mexarrend

<p>Ingresos Totales</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Intereses en Arrendamiento Capitalizable → Incluyen el interés acumulado en los pagos de arrendamiento de capital y ventas de la cartera. • Financiamiento del Equipo → El equipo financiado bajo un plan de pago a plazos, incluye tanto el interés como el principal de la deuda, así como el producto de <i>renting</i>. • Arrendamiento Operativo → Incluye: (i) los ingresos por concepto de alquileres provenientes del arrendamiento de bienes inmuebles de ICI, (ii) los ingresos por alquileres asociados con el arrendamiento operativo de ARG y (iii) los honorarios por ciertos servicios de mantenimiento y seguros.
<p>Costos</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Costo por Intereses → Incluye los costos de fondeo de los activos arrendados bajo todo nuestro capital, arrendamientos operativos, renta de servicios de transporte y otros servicios relacionados. • Costo por Operaciones de Crédito → Incluye el costo del equipo que fue comprado como parte de nuestro negocio de financiamiento de equipo. • Depreciación de Activos bajo Arrendamientos Operativos → La depreciación del activo inmobiliario que ICI alquila y la depreciación de todos los equipos de arrendamiento operativo arrendados por ARG como parte de <i>renting</i>.
<p>Balance General (Activos)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Cuentas por Cobrar → Representa la inversión neta en arrendamientos. • Otros Activos (Largo Plazo) → Principalmente depósitos de garantía. • Inmuebles, Mobiliario y Equipo – Neto → Incluye las propiedades del negocio de Bienes Raíces derivadas de ICI y otros equipos de la Compañía.

Estado de Resultados Consolidado Al 31 de diciembre de 2020

millones de pesos

INGRESOS	4T19	4T20	Var. %	12M19	12M20	Var. %
Intereses en Arrendamiento Capitalizable	335	320	(4.5)	1,076	1,220	13.4
Financiamiento de Equipo	11	-	-	61	4	(93.4)
Arrendamiento Operativo y Otros	68	77	13.2	338	287	(15.1)
Total Ingresos	414	397	(4.1)	1,475	1,511	2.4
COSTOS						
Costos por Intereses	199	234	17.6	641	908	41.7
Costo por Operaciones de Crédito	7	-	-	38	5	(86.8)
Depreciación de Arrendamiento Operativo	42	44	4.8	199	137	(31.2)
Costos Totales	248	278	12.1	878	1,050	19.6
UTILIDAD BRUTA	166	119	(28.3)	597	461	(22.8)
Gastos de Ventas	-	9	-	36	35	(2.8)
Gastos Administrativos	57	47	(17.5)	198	187	(5.6)
Estimación de Cuentas Incobrables	43	18	(58.1)	89	71	(20.2)
Gastos Operativos	100	74	(26.0)	323	293	(9.3)
UTILIDAD DE OPERACIÓN	66	45	(31.8)	274	168	(38.7)
Otros (Ingresos) Gasto, Neto	(39)	9	(123.1)	(37)	15	(140.5)
Ingresos por Intereses	(41)	(6)	(85.4)	(118)	(63)	(46.6)
Gastos por Intereses	130	26	(80.0)	283	164	(42.0)
Utilidad o Pérdida Cambiaria Neta	(270)	(757)	(180.4)	(136)	362	366.2
Valuación de los Instrumentos Financieros Derivados	206	792	284.5	85	(384)	(551.8)
Primas de Instrumentos Financieros Derivados	35	40	14.3	120	165	37.5
Gastos Extraordinarios	-	-	-	140	-	-
Resultado Integral de Financiamiento	60	95	58.3	374	244	(34.8)
RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS A LA UTILIDAD	45	(59)	(231.1)	(63)	(91)	(44.4)
Impuestos a la Utilidad	(56)	(81)	(44.6)	(67)	(131)	(95.5)
UTILIDAD NETA	101	22	(78.2)	4	40	900.0

Balance General Consolidado Al 31 de diciembre de 2020

millones de pesos

ACTIVOS	12M19	12M20	Var. %
ACTIVOS CIRCULANTES			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	2,082	836	(59.8)
Cuentas por Cobrar	2,316	1,897	(18.1)
Estimación Preventiva para Riesgos Crediticios	(233)	(299)	(28.3)
Impuestos por Recuperar	279	283	1.4
Deudores Diversos	4	8	100.0
Deudores Partes Relacionadas	-	-	-
Otros Activos	46	80	70.2
Activos para Venta	29	-	-
TOTAL ACTIVOS CIRCULANTES	4,523	2,805	(38.0)
ACTIVOS A LARGO PLAZO			
Inmuebles, Mobiliario y Equipo - Neto	1,637	1,921	17.3
Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	3,950	4,896	23.9
Otros Activos	147	191	29.9
Derivados	-	156	-
Impuestos Diferidos	105	266	153.3
Activos Intangibles	234	234	-
TOTAL ACTIVOS A LARGO PLAZO	6,073	7,664	26.2
ACTIVOS TOTALES	10,596	10,469	(1.2)
PASIVOS			
PASIVOS CIRCULANTES			
Porción Actual de la Deuda a Largo Plazo	1,117	1,248	11.7
Cuentas por Pagar	40	55	37.5
Acreeedores Varios	1,001	867	(13.4)
Acreeedores Partes Relacionadas	6	8	33.3
Impuestos a la Utilidad y Otros Impuestos	8	19	137.5
TOTAL PASIVOS CIRCULANTES	2,172	2,197	1.2
PASIVOS A LARGO PLAZO			
Deuda a Largo Plazo	6,857	6,855	(0.03)
Impuesto a la Utilidad Diferido	-	-	-
Derivados	135	-	-
TOTAL PASIVOS A LARGO PLAZO	6,992	6,855	(2.0)
TOTAL PASIVOS	9,164	9,052	(1.2)
CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS			
Capital Social	1,323	1,323	-
Utilidades Retenidas	180	184	2.2
Otros Resultados Integrales (Valuación Instrumentos Derivados)	(75)	(130)	(73.3)
Utilidad Neta del Año Actual	4	40	900.0
TOTAL CAPITAL CONTABLE Y RESERVAS	1,432	1,417	(1.0)
TOTAL PASIVO Y CAPITAL CONTABLE	10,596	10,469	(1.2)

Apéndice

Glosario de Métricas

- **Activos Productivos Netos** – Calculado como la suma del Portafolio Total, el Portafolio Administrado y el Portafolio de Bienes Raíces.
- **Índice de Cartera Vencida** – Calculado como la Cartera Vencida del Portafolio Total / Portafolio Total.
- **ROAA** – Calculado como la Utilidad Neta Consolidada / Activo Total Promedio de los últimos 12 meses.
- **ROAE*** – Calculado como la Utilidad Neta Consolidada / Capital Contable Promedio de los últimos 12 meses eliminando el efecto del ORI.
- **Deuda Financiera* / Capital*** – Calculado como el total de la Deuda Financiera a Corto y Largo Plazo más el Bono Internacional 2024 (considerando el efecto de las coberturas cambiarias) / Capital Contable eliminando el efecto del ORI.
- **Capitalización*** – Capital Contable eliminando el efecto del ORI / Activos Totales eliminando el efecto de los derivados.

**Razones financieras sin contar los efectos generados por las variaciones en el tipo de cambio del trimestre y año debido a las coberturas de la deuda y eliminando el efecto del ORI en el Capital Contable.*



MEXARREND®

LEASING INNOVATION

Acerca de Mexarrend

Mexarrend, S.A.P.I. de C.V., ha crecido hasta convertirse en una de las empresas de arrendamiento independiente (*asset-based lenders*) más grandes de México en los últimos 24 años. La Compañía se especializa en ofrecer soluciones de financiamiento a pequeñas y medianas empresas ("PyMEs"), desatendidas y de rápido crecimiento, para la adquisición de activos productivos y equipos para respaldar su crecimiento. Mexarrend brinda fuentes de financiamiento confiables y competitivas a través de sus cuatro principales productos: arrendamiento capitalizable, financiamiento, arrendamiento operativo y *renting*.

Aviso de Privacidad

Este documento puede contener ciertas declaraciones prospectivas. Estas declaraciones son hechos no históricos y se basan en la visión actual de la Administración de Mexarrend, S.A.P.I. De C.V. para circunstancias económicas futuras, las condiciones de la industria, el desempeño de la Compañía y sus resultados financieros. Los términos "anticipado", "creer", "estimar", "esperar", "planear" y otros términos similares relacionados con la Compañía, están destinados únicamente a identificar estimaciones o predicciones. Algunos números fueron redondeados para fines de presentación. Las declaraciones relacionadas con la implementación de las principales estrategias y planes operativos y financieros de inversión de capital, la dirección de operaciones futuras y los factores o tendencias que afectan la condición financiera, la liquidez o los resultados operativos de la Compañía son ejemplos de tales declaraciones. Dichas declaraciones reflejan las expectativas actuales de la administración y están sujetas a diversos riesgos e incertidumbres. No hay garantía de que ocurran los eventos, tendencias o resultados esperados. Las declaraciones se basan en varios supuestos y factores, incluidas las condiciones económicas generales y las condiciones del mercado, las condiciones de la industria y varios factores de operación. Cualquier cambio en tales suposiciones o factores puede causar que los resultados reales difieran de las expectativas.



**EMPRESA
SOCIALMENTE
RESPONSABLE**